



aktiv.

Haugveien 61, 1903 GAN

**Romslig enebolig med
utleieleilighet i barnevennlig
område | Nærhet til skog og mark |
Solrik tomt med opparbeidet hage**



Fagansvarlig Eiendomsmegler MNEF

Iris Therese Asak

Mobil 975 98 015

E-post iris.asak@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm

Torvet 5, 2000 Lillestrøm. TLF. 63 80 90 72

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 250 000,-
Omkostn.: Kr 132 600,-
Total ink omk.: Kr 5 382 600,-
Selger: Reidar Normann Solheim

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1988
BRA-i/BRA Total 215/229 kvm
Tomtstr.: 676.3 m²
Soverom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 456, bnr. 13
Oppdragsnr.: 1204250141

Romslig enebolig med utleieleilighet i barnevennlig område. Nærhet til skog og mark.

Aktiv Eiendomsmegling ved Iris Asak ønsker velkommen til Haugveien 61 i Gan. Boligen har en landlig beliggenhet med kort vei til barnehage, skole, kollektivtransport og nærbutikk. Det er også flotte turområder rett i nærheten.

Boligen har et bruksareal på 215 kvm fordelt på tre etasjer. Boligen inneholder i første etasje entré/trapperom, bad, pent kjøkken, vaskerom og romslig spisestue og stue. I stuen er det store vinduer som slipper inn godt med naturlig lys. Det er også utgang til en solrik terrasse. I andre etasje er det tre gode soverom og et stort bad. I underetasjen finner man en godkjent utleiedel med entré, bod, bad, 2 soverom og stue/spisestue/kjøkken i åpen løsning. Boligen er normalt godt vedlikeholdt.

Tomten er pent opparbeidet med diverse beplantning og gruset gårdsplass.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	39
Nabolagsprofil	83
Budskjema	104

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 215 m²

BRA - e: 14 m²

BRA totalt: 229 m²

TBA: 79 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 75 m² Entré/gang, bod, bad, soverom 1, soverom 2 og stue med åpen kjøkkenløsning.

BRA-e: 14 m² Redskapsbod med utvendig adkomst.

1. etasje

BRA-i: 85 m² Entré/gang med trapp, bad, stue, kjølerom, kjøkken og vaskerom.

2. etasje

BRA-i: 55 m² Loftstue, soverom 1, soverom 2, soverom 3 og bad.

TBA fordelt på etasje

Underetasje

24 m² Terrasse- og balkongareal

1. etasje

55 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

2.etasje har skråhimling hvorav deler av areal ikke er måleverdig gulvarealer som skyldes lav takhøyde.

GUA oppgis kun som en tilleggsinformasjon. GUA (Gulvareal) oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). BRA 55m² + AHL 5m² = GUA 60m². Det gjøres oppmerksom på at gulvarealet inne på kneloft ikke er lagt til i GUA.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

Redskapsbod på 14m² med utvendig adkomst under terrassen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

676.3 m²

Tomtebeskrivelse

Skrånet tomt med gruset ankomstområde. Opparbeidet gressplen med beplantning.

Beliggenhet

Haugveien 61 på Gan byr på en unik kombinasjon av landlig idyll og praktisk nærhet til det du trenger i hverdagen. Her bor du i et rolig og barnevennlig område, med lite trafikk og naturen som nærmeste nabo. Turmulighetene er mange, og du kan nyte grønne omgivelser, frisk luft og god plass til både lek og fritid.

Offentlig transport er lett tilgjengelig, med Stensrud bussholdeplass kun 11 minutters gange unna, hvor linjene 480 og 490 går. Svingen stasjon ligger 13 minutter unna med bil, og tilbyr togforbindelse med linje R14. For de som reiser ofte, er Oslo Gardermoen flyplass 46 minutter unna med bil.

Området har gode servicemuligheter, med dagligvarebutikken Joker Gan bare 4 minutters kjøring unna, og Joker Løkenåsen 11 minutter unna, begge med søndagsåpent. For de som ønsker å holde seg aktive, er Dalen idrettsanlegg kun 5 minutters kjøring unna, og tilbyr en rekke sportsaktiviteter.

Skolemulighetene i området er også gode, med Dalen skole for 1-7 klasse bare 6 minutters kjøring unna, og Østersund ungdomsskole for 8-10 klasse 14 minutter unna. Sørumsand videregående skole ligger 22 minutter unna, og Lillestrøm videregående skole er 24 minutter unna, noe som gir et bredt spekter av utdanningsmuligheter for barn og ungdom.

Alt i alt er Haugveien 61 et attraktivt sted å bo for deg som ønsker en trygg, rolig og naturnær livsstil med gode transport- og servicemuligheter.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

August Magnus

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen med hybelleilighet ble oppført i 1988. Huset har saltak. Konstruksjonen er tradisjonell bindingsverk med liggende malt/beiset trepanel, antatt isolert med mineralull etter eldre krav. Etasjeskiller er av trebjelkelag, og innervegger er oppført i tre/plater med varierende overflater. Fundamentet er støpt til grunn, sannsynligvis på komprimerte masser av fjell, morene, sand og grus. Grunnmuren er i pusset/malt LECA og noe i støpt betong fra byggeår. Utvendig fuktsikring/drenering er fra byggeår. Ytterkledningen er oppført med tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel fra 1988, isolert etter eldre krav. Saltaket er tekket med takstein fra 1988, med undertak i trekonstruksjon og su-plater fra byggeår. Elementskorsteinen fra byggeår er kledd med plastbelagt stål over tak. Takrenner og nedløp er i sort lakkert stål fra 1988. Vinduer og terrassedører har malte trerammer med 2-lags isoleringsglass produsert fra 1988, 2007 og 2015. Ytterdøren i 1.etasje har glattmalt overflate antatt produsert fra 2012, og en annen ytterdør har glassfelt og lakkert overflate antatt fra byggeår. Innvendige malte fyllingsdører er antatt fra samme år som ytterdør. Entréterrassen er oppført i betongelementer med terrassebord på bjelkelag, tretrapp og trerekkverk. Terrassen i 1.etasje er oppført i betongelementer med terrassebord på bjelkelag, tretrapp og trerekkverk. Markterrassen i underetasjen er oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag. En redskapsbod på 14m² med utvendig adkomst er plassert under terrassen.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Grunn og fundamenter - 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Avvik: stedvis avflassing av puss og maling på nedre del av grunnmur.

- Grunn og fundamenter - 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Avvik: Synlig knotteplast mangler klemlist på enkelte steder.

- Grunn og fundamenter - 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Avvik: små riss og sprekker på grunnmur stedvis.

- Grunn og fundamenter - 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Avvik: mangler behandling på deler av mur rundt terrassen.

- Grunn og fundamenter - 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Avvik: mangler plast (knotteplast) rundt lysgrav og i overbygget inngangsparti i underetasjen.

- Grunn og fundamenter - 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Avvik: Utvendig fuktsikring/drenering er i fra byggeår og passert mer enn halvparten av sin forventet levetid.

- Grunn og fundamenter - 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Avvik: målt noe høye fuktverdeier i bod og i bunnsvill i yttervegg i underetasjen, dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn og at det kan være dreneringsvikt.

- Grunn og fundamenter - 1.3 Terrengforhold

Avvik: Terrenget er skrånet på langsider og tilnærmet flatt på baksiden av boligen med noe fall inn mot grunnmur stedvis på fremsiden av boligen.

- Yttervegger - 2.1 Yttervegger

Avvik: ikke luftespalte under ytterkledningen.

- Yttervegger - 2.1 Yttervegger

Avvik: stedvis svertesopp og noe avflassing av maling på ytterkledningen og vindskier.

- Yttervegger - 2.1 Yttervegger

Avvik: mangler beslag på vindskiene på kanapp i 2.etasjen.

- Vinduer og ytterdører - 3.1 Vinduer og ytterdører

Avvik: vinduer har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid.

- Vinduer og ytterdører - 3.1 Vinduer og ytterdører

Avvik: mangler å montere dør til bad i underetasjen og ytterdør i underetasjen har alder og bruksslitasje.

- Vinduer og ytterdører - 3.1 Vinduer og ytterdører

Avvik: stedvis små merker på gerikter og foringer.

- Vinduer og ytterdører - 3.1 Vinduer og ytterdører

Avvik: stedvis små merker på gerikter og foringer og det mangler fotlister på soverom i 2.etasje.

- Tak - 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Avvik: noe mose på taksteinen på enkelte sider av yttertaket og yttertak har behov for vask.

- Tak - 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Avvik: mangler snøfangere på yttertaket.

- Tak - 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Avvik: Takrenner og nedløp har passert mer enn sin forventet levetid og fremstår med værslitasje.

-Tak - 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Avvik: mangler overligger i takrennen.

- Tak - 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Avvik: Nedløp ved inngangspartiet i underetasjen er ikke tilstrekkelig festet til yttervegg.

- Tak - 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Avvik: noe svertesopp på su-platene og noe muggsopp på takbjelke og takstoler. Dette kommer sannsynlig av kondens.

- Loft - 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Avvik: noe svertesopp på su-platene og noe muggsopp på takbjelke og takstoler. Dette kommer sannsynlig av kondens.

- Loft - 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Avvik: mye museekskremitter på isolasjonen.

- Balkonger, verandaer og lignende - Entréterrasse

Avvik: stedvis mye tørrsprekker, noe grønske og slitemerker på overflaten. Hårdekker på rekkverket har værslitasje. Terrassebord og rekkverk har ett behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid.

- Balkonger, verandaer og lignende - Entréterrasse

Avvik: mangler håndreke i trapp.

- Balkonger, verandaer og lignende - Terrassen 1.etasje

Avvik: mangler håndreke i trapp ned til hage.

- Balkonger, verandaer og lignende - Terrassen 1.etasje

Avvik: stedvis mye tørrsprekker, noe grønske og slitemerker på overflaten. Hårdekker på rekkverket har værslitasje. Terrassebord og rekkverk har ett behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid.

- Balkonger, verandaer og lignende - Terrasse underetasje

Avvik: stedvis mye tørrsprekker, noe grønske og det mangler behandling rundt terrasserammen.

- Våtrom - 7.1 Bad i 2.etasje - 7.1.1 Overflate vegger og himling

Avvik: bruksslitasje, 2 små hull i tak/himling og svertesopp på silikonene i dusjsonen.

- Våtrom - 7.1 Bad i 2.etasje - 7.1.2 Overflate gulv

Avvik: ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Det ble målt 3mm fra høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen og deler av gulvet mellom toalettet og dørterskel er mer eller mindre i vater. Kravet var 15mm til sluk og 10mm pr meter på resterende gulvflate. Det er bom (hulrom) under 2 stk fliser og sprekk i i dusjsonen, hvorav silikonene har stedvis svertesopp.

- Våtrom - 7.1 Bad i 2.etasje - 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Avvik: ikke synlig mansjett eller klemring i sluket. Membran under fliser har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid.

- Våtrom - 7.2 Bad i 1.etasje - 7.2.1 Overflate vegger og himling

Avvik: bruksslitasje som er å forvente utifra alder og bruk.

- Våtrom - 7.2 Bad i 1.etasje - 7.2.2 Overflate gulv

Avvik: ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Gulvet har begrenset fall, hvorav deler av gulvet er mer eller mindre i vater. Kravet var 15mm til sluk og 10mm pr meter på resterende gulvflate.

- Våtrom - 7.2 Bad i 1.etasje - 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Avvik: ikke synlig mansjett eller klemring i sluket. Membran under fliser har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid.

- Våtrom - 7.3 Bad i underetasje - 7.3.1 Overflate vegger og himling

Avvik: bruksslitasje og noe ufagmessig oppført. Det er bom (hulrom) under 3 stk fliser i dusjsonen, servantskap glipper fra veggfestene, sprekk/glippe i silikonene og ufagmessig oppføring av el-arbeider på badet.

- Våtrom - 7.3 Bad i underetasje - 7.3.2 Overflate gulv

Avvik: ikke tilfredsstillende fall på gulv, det ble målt til 30mm fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Det ble også målt motfall på 3mm på deler av gulvet mellom servant og dørterskel.

- Våtrom - 7.3 Bad i underetasje - 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Avvik: ikke synlig mansjett eller klemring i sluket. Membran under fliser har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid.

- Kjøkken - 8.1 Kjøkken i 1.etasje

Avvik: bruksslitasje, veggfliser har noe sprekk og bom under fliser, små hakk i benkeplate. museekskremitter ved rørgjennomføringen fra gulvet i kjøkkenskapet.

- Kjøkken - 8.2 Kjøkken i underetasje

Avvik: ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken eller komfyrvakt.

- Kjøkken - 8.2 Kjøkken i underetasje

Avvik: bruksslitasje, overskap er montert for langt ned mot benkeplaten, noe gule fronter, fuktmerker på kjøkkenfront over kjøkkenventilatorene.

- Rom under terreng - 9.1 Gang, bod, stue og 2 stk soverom - 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Avvik: bruksslitasje, svertesopp på nedre del av vegg på soverom mot yttervegg.

- Rom under terreng - 9.1 Gang, bod, stue og 2 stk soverom - 9.1.2 Gulvets overflate

Avvik: stedvis knirk, svanker i i gulv på stue og på begge soverom, bom under fliser og sprekk i flisefug i bod, synlig saltutslag i betongdekke inne i innbygd kasse til varmtvannsberederne.

- Rom under terreng - 9.1 Gang, bod, stue og 2 stk soverom - 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Avvik: målt forhøyde fuktverdier i bunnsvill på 19,4 vekt-% .

- Rom under terreng - 9.1 Gang, bod, stue og 2 stk soverom - 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Avvik: registret forhøyde fuktverdier på flisegulvet i boden.

- VVS - 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Avvik: korrosjon (irr) på kobberrør under kjøkkenbenk i røroppheng i underetasjen.

- VVS - 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Avvik: rust på stoppekranen og noe av rørgjennomføringen er forseilet med teip.

- VVS - 10.2 Varmtvannsbereder

Avvik: ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter.

- VVS - 10.5 Ventilasjon

Avvik: ikke balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller om det er kjøkkenventilator med kullfilter.

- VVS - 10.5 Ventilasjon

Avvik: Kjøkkenventilatoren i 1.etasje har passert mer enn sin forventet levetid.

- VVS - 10.5 Ventilasjon

Avvik: ikke tilstrekkelig lufting mellom baderomsdører og dørterskel i 2.etasje og i 1.etasje.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Garasje/uthus
- Tak - 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
- Kjøkken - 8.1 Kjøkken i 1.etasje
- Kjøkken - 8.2 Kjøkken i underetasje
- VVS - 10.4 Varmesentraler

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 1989.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Rettet takrenneavløp

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja

Beskrivelse: Varmtvannstank

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Terrassebygging

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Ja

Beskrivelse: Leilighet i underetasje. Huset bygget som generasjonsbolig.

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

Innhold

1. etasje: Entré/gang med trapp, bad, stue, kjølerom og kjøkken og vaskerom.

2. etasje: Loftstue, soverom 3 og bad. og 2 soverom.

Underetasje: Entré/gang, bod, bad, soverom og soverom 2 og stue med åpen kjøkkenløsning.

Standard

Kjøkken i 1. etasje:

Kjøkkeninnredning antatt fra 2005 med malte profilerte fronter og laminatbenkeplate med overlimt stålvaske og ett-greps blandebatteri. Det er fliser mellom kjøkkeninnredning og benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut og Waterguard med sensor montert under kjøkkenbenk. Hvitevarer består av komfyr med keramisk koketopp, oppvaskmaskin og frittstående kombi kjøleskap. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Kjøkken i underetasje:

Åpen kjøkkenløsning antatt fra 2018 med kjøkkeninnredning med laminerte fronter og laminatbenkeplate med overlimt stålvaske og ett-greps blandebatteri. Det er fliser mellom kjøkkeninnredning og benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med kullfilter. Hvitevarer som stekeovn, induksjonskoketopp og oppvaskmaskin er til stede, og det er opplegg for kjøleskap. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad:

Flislagt baderom antatt fra 2005 med varmekabler i gulv. Veggene har fliser og glassbyggerstein, og himlingen har malt strie og malte tak-ess plater. Badet er utstyrt med servant med ett-greps blandebatteri, servantseksjon med laminerte fronter, vegghengt speil, vegghengt dusj med ett-greps blandebatteri og WC på sokkel. Ventilasjon er via naturlig avtrekk via vindusspalte.

Flislagt baderom antatt fra 2005 med varmekabler i gulv. Himlingen har malte tak-ess plater. Badet er utstyrt med servant med ett-greps blandebatteri, vegghengt dusj med ett-greps blandebatteri, vegghengt speil med lys og WC på sokkel.

Flislagt baderom antatt fra 2005 med varmekabler i gulv og malte plater i himling. Badet er utstyrt med vegghengt dusj med ett-greps blandebatteri og svingbare glassdører, servant med ett-greps blandebatteri, servantskap med laminerte skuffer, vegghengt speil og WC på sokkel. Det er opplegg for vaskemaskin. Rommet har elektrisk baderomsvifte montert på vegg.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat og fliser.

Vegger: Malte plater, malt strie, malt gips og malte MDF plater.

Himling: Malte plater og malte tak-ess plater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannrør fra 1988 i plast, metall og kobber. Stoppekran er plassert i en innebygd kasse for varmtvannsbereder i underetasjen og under kjøkkenbenk.

- Avløpsrør: Avløpsrør i plast og metall.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilerings gjennom vindusspalter og veggventiler.

Det er naturlig avtrekk på bad i 2. etasje, 1. etasje og på vaskerom, samt en elektrisk

baderomsvifte på badet i underetasjen. Kjøkkenventilator med avtrekk ut i 1. etasje og kjøkkenventilator med kullfilter i underetasjen.

- Varmtvannstank: En Høiax varmtvannsbereder på 190 liter fra 2010 er plassert på vaskerom i 1. etasje. I tillegg er det en OSO varmtvannsbereder på 116 liter plassert i en innebygd kasse i bod i underetasjen.

- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter er plassert i entré/gang i 1. etasje, med 12 fordelingskurser. Et andre sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter er plassert i bod i underetasjen, med 10 fordelingskurser. Anlegget er fra 1988.

- Branntekniske forhold: Det er et brannslukkingsapparat i underetasjen fra 2011.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

2018:

- Montert kjøkken i hybelleilighet i ca 2018, utført som egeninnsats.

2015:

- 2-lags isoleringsglass produsert fra 2015.

2012:

- Ytterdør med glattmalt overflate antatt produsert fra 2012 i 1. etasje.

2010:

- Varmtvannsbereder er fra 2010.

2007:

- 2-lags isoleringsglass produsert fra 2007.

2005:

- Nye bad i alle etasjer fra ca 2005, utført som egeninnsats.
- Kjøkken antatt fra 2005.

Parkering

På egen gårdsplass.

Forsikringsselskap

Eika

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmekabler på alle bad, varmekabler i gang, soverom og stue/kjøkken i underetasje, og panelovn på enkelte rom.

Energikarakter

E

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 250 000

Kommunale avgifter

Kr 16 219

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Mat/restavfall 140 liter: kr 4920,00

Fast gebyr avløp bolig (15% mva): kr 2894,32

A-konto avløpsgebyr (15% mva): kr 8405,12

Eiendomsskatt

Totalt: kr 16219,44

Formuesverdi primær

Kr 1 616 598

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 6 466 391

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, evt. veiforening/velforening, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 456, bruksnummer 13 i Lillestrøm kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3205/456/13:

09.11.1942 - Dokumentnr: 103247 - Bestemmelse om vannledn.

Gjelder denne registerenheten med flere

08.02.1990 - Dokumentnr: 101160 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:456 Bnr:32

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:459 Bnr:9

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:459 Bnr:38

Erklæring om rett for gnr.56/32, 59/9 og 38 til lovlig

adkomst via privat vei fra kommunal vei, Ånerudvn.

Veiretten gjelder fradeling av 2 da til 2 boligtomter.

Gjelder denne registerenheten med flere

08.10.2003 - Dokumentnr: 16928 - Jordskifte

Gjelder denne registerenheten med flere

30.09.2024 - Dokumentnr: 2017078 - Jordskifte

Jordskifte: 23-187967REN-JOOV/JLST Aannerud

Gjelder denne registerenheten med flere

20.07.1887 - Dokumentnr: 800008 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0227 Gnr:56 Bnr:11

01.01.2020 - Dokumentnr: 1859857 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0227 Gnr:56 Bnr:13

01.01.2024 - Dokumentnr: 312164 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3030 Gnr:456 Bnr:13

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg bolig/hybelleilighet datert

08.03.1989.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er

søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det foreligger byggetillatelse for bod og terrasse, datert 27.08.1994.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann: Privat vann

Tilknytning avløp: Offentlig avløp

Brøyting og kostnader knyttet til veien påkostes eier av boligen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til landbruks-, natur- og friluftsområde (LNRF) med tiltak for stedbunden næring, nåværende.

Berørte datasett:

Kvikkleire, Radonutsatt område

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en

fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken

11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

131 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

132 600 (Omkostninger totalt)

148 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

151 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 382 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 398 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 401 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 132 600

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse,

avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,30% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

6 000 Garantipremie/inneståelse

5 500 Kommunale opplysninger

27 500 Markedspakke

7 750 Oppgjørshonorar

3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

16 000 Tilretteleggingsgebyr

3 000 Visninger / Overtagelse per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 133 350

Ansvarlig megler

Iris Therese Asak

Fagansvarlig Eiendomsmegler MNEF

iris.asak@aktiv.no

Tlf: 975 98 015

Ansvarlig megler bistås av

Iris Therese Asak

Fagansvarlig Eiendomsmegler MNEF

iris.asak@aktiv.no

Tlf: 975 98 015

Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm, organisasjonsnummer 926743023

Torvet 5, 2000 Lillestrøm

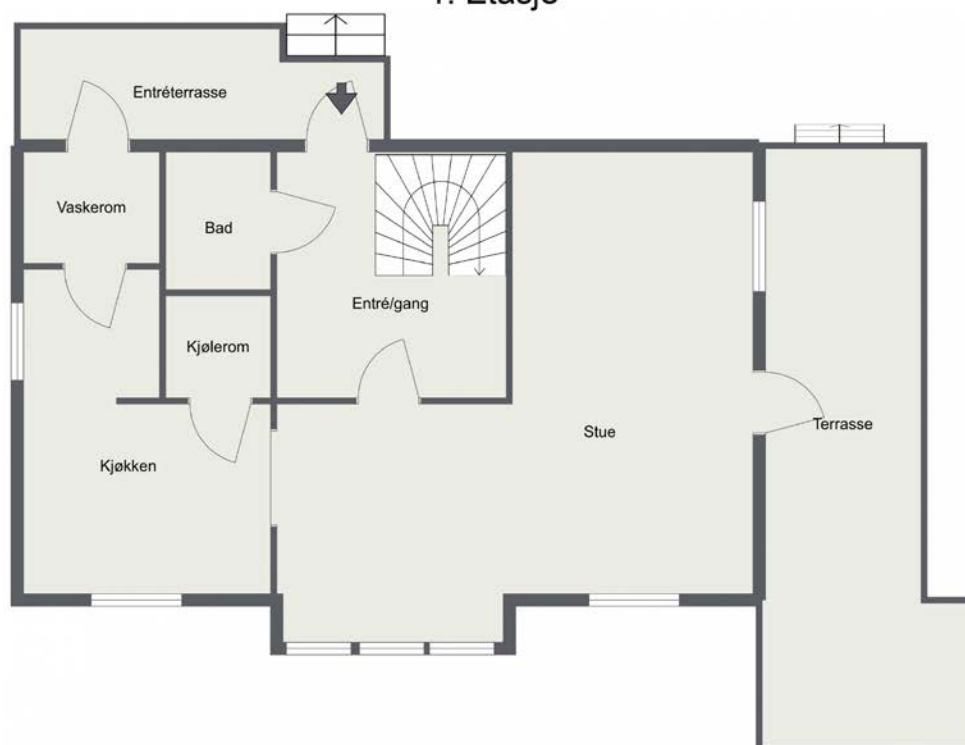
Salgsoppgavedato

06.10.2025





1. Etasje



Plantegningen er utarbeidet av Takst & Malermester A. Magnus AS.
Plantegningen er ikke målsatte og noe avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



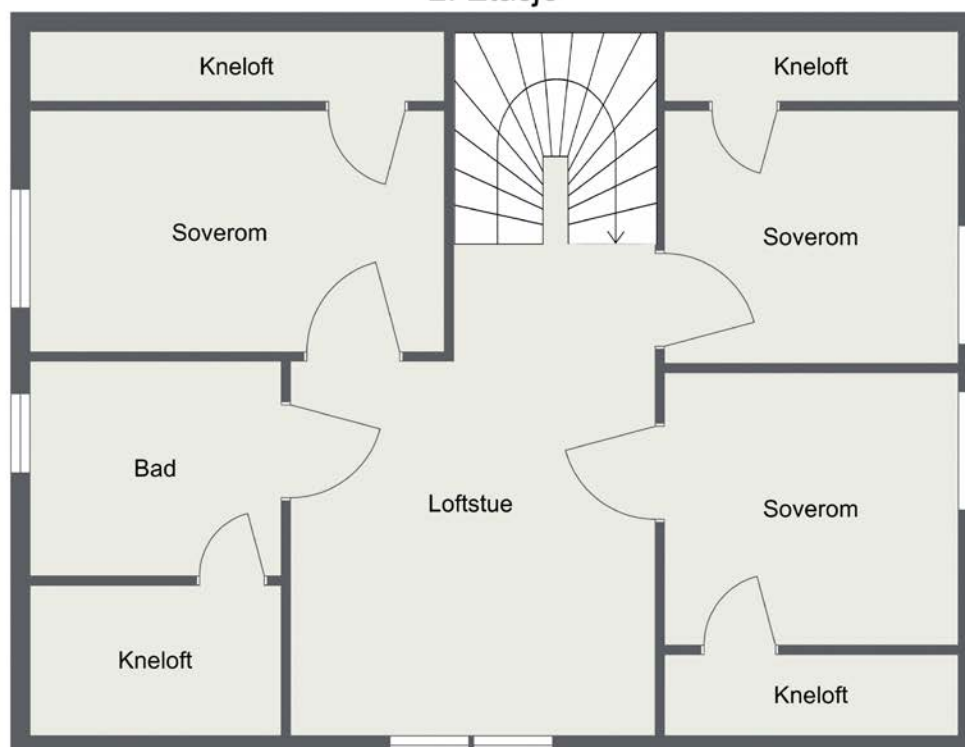








2. Etasje

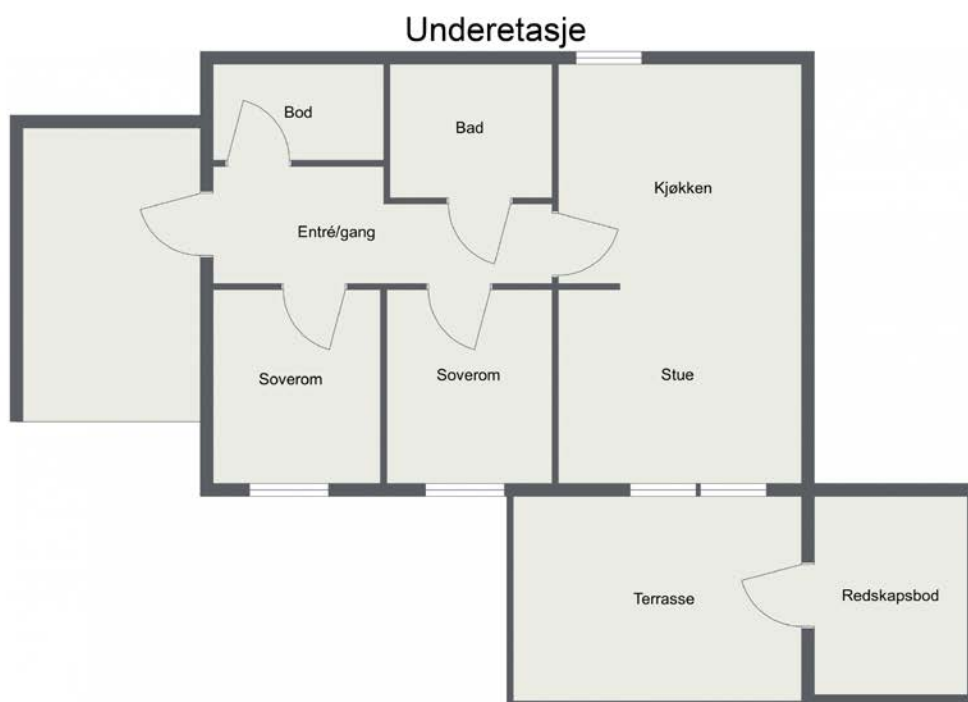


Plantegningen er utarbeidet av Takst & Malermester A. Magnus AS.
Plantegningen er ikke målsatte og noe avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.







Plantegningen er utarbeidet av Takst & Malermester A. Magnus AS.
Plantegningen er ikke målsatte og noe avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



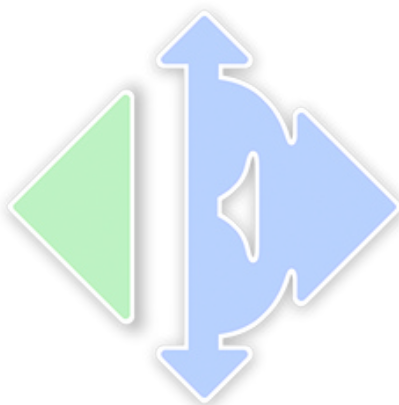






Vedlegg

Enebolig med hybelleilighet
Haugveien 61
1903 Gan



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
0	TG 1	Ingen vesentlige avvik
25	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
August Magnus
Dato: 16/09/2025

Postboks 31
Jessheim 2051
98023301
august@tmam.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:456, Bnr: 13
Hjemmelshaver:	Reidar Normann Solheim
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	676 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	PRIVAT
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	LNRF
Offentl. avg. pr. år:	Kr 15 841,47 i 2024
Forsikringsforhold:	Eika Forsikring
Ligningsverdi:	Ikke fremlagt
Byggeår:	1988

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

11.09.2025

Overskyet/regn og 14 plussgrader.
Boligen og hybelen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og bygningens byggeår.
Der hvor anbefalinger fra nyere tekniske forskrifter er nevnt på eventuelt enkelte punkter i rapporten, er det ikke å anse som ett avvik men kun en anbefaling.

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan.
Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten.

Forutsetninger:

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, gasspeis, varmekabler, panelovner, hvitevarer o.l er ikke foretatt.
Funksjonstesting av markiser, persiener o.l er ikke foretatt.

Det er kun stedvis gjort enkelte målinger (krysslaser og avstandsmåler) eller inngrep i konstruksjonen der hvor dette er beskrevet.

Tomteareal er opplysninger som er innhentet av bygningssakkyndige fra Kartverket og Eiendomsverdi.no, avvik kan forekomme.

Hjemmelshaver ga muntlig og skriftlig beskrivelse om årstall og bygningsmessige påkostninger om de forskjellige beskrivende byggedeler i rapporten.

Oppdragsgiver:

Reidar Normann Solheim

Tilstede under befaringen:

Reidar Normann Solheim og Tina Solheim

Fuktmåler benyttet:

MMS3 PROTIMETER

OM TOMTEN:

Skrånet tomt med gruset ankomstområde. Opparbeidet gressplen med beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig med hybelleilighet oppført i 1988. Huset har saltak tekket med takstein, støpt fundament til grunn, grunnmur i pusset/malt LECA og noe i støpt betong, tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel antatt isolert med mineralull (isolert etter eldre krav), trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eneboligen fremstår i ok stand med noe alder og bruksslitasje som er å forvente utifra alder og bruk. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader i.h.t standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom o.s.v) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Eneboligen blir oppvarmet av varmekabler på alle bad, varmekabler i gang, soverom og stue/kjøkken i underetasje, og panelovn på enkelte rom.

DOKUMENTKONTROLL:

- Takstmannens egne observasjoner 11.09.2025
- Egenerklæringsskjema 13.09.2025
- Megler (kommunale opplysninger) 11.09.2025
- Byggetegninger fra byggeår
- Midlertidig brukstillatelse for enebolig med hybelleilighet 19.04.1988
- Byggetillatelse utebod og terrasse 27.08.1991

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

2.etasje vegger: Malt strie og malte plater.

2.etasje tak/himlinger: Malt strie, malte plater og malte tak-ess plater.

2.etasje gulv: Laminat og fliser.

1.etasje vegger: Malt strie og malte plater.

1.etasje tak/himlinger: Malte tak-ess plater.

1.etasje gulv: Laminat, vinylbelegg og fliser.

Underetasje vegger: Malt strie, malt gips, malte MDF plater og malte plater.

Underetasje tak/himlinger: Malte plater og malte tak-ess plater.

Underetasje gulv: Laminat og fliser.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

2.etasje: Loftstue, soverom 1, soverom 2, soverom 3.

1.etasje: Entré/gang med trapp, stue, kjølerom og vaskerom:

Vegger, tak/himlinger og gulv fremstår i ok stand, men det er noe bruksslitasje som er å forvente utifra alder og bruk. Stedvis knirk, små fuktsveller i laminatskjøter, glipper, slitemerker på overfalte, merker etter gamle veggfester og bilder o.l. TG2

Vaskerommet fremstår som fra byggeår med bruksslitasje og vinylbelegget har passert mer enn sin forventet levetid, oppgradering av vaskerommet anbefales. TG2

Garderobeskap og hyller er ikke satt tilstandgrad på. TGIU.

På befaringsdagen ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv i øvrige rom. TG1

Etasjeskiller av bjelkelag i tre: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 15mm til 20mm. TG2

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Lokalt avvik målt i loftstue i 2.etasje på 20mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av panel er 8- 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vinylbelegg er 15 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før legge om fliser er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskiftinger av ødelagte deler i etasjeskille av tre er 40 - 60 år.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- Nye bad i alle etasjer fra ca 2005, utført som egeninnsats.
- Montert kjøkken i hybelleilighet i ca 2018, utført som egeninnsats.
- Rettet takrenneavløp, utført som egeninnsats.
- Terrassebygging, utført som egeninnsats.

Oversikten er ikke uttømmende, se de forskjellige beskrivende byggedeler i rapporten.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
2.etasje	55					
1.etasje	85			55		
Underetasje	75	14		24		
SUM BYGNING	215	14	0	79		
SUM BRA	229					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

215m2.

2.etasje: Loftstue, soverom 1, soverom 2, soverom 3 og bad.

1.etasje: Entré/gang med trapp, bad, stue, kjølerom, kjøkken og vaskerom.

Underetasje hybelleilighet: Entré/gang, bod, bad, soverom 1, soverom 2 og stue med åpen kjøkkenløsning.

BRA-e:

14m2.

Underetasjen: Redskapsbod med utvendig adkomst.

MERKNADER OM AREAL:

01.01.2024 tredje ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standard-for-areal-og-volumberegninger-avbygg/>. Fra og med 17.02.2025 vill ikke P-rom og S-rom bli ført opp ikke opp i tabellen over, men føres allikevel opp i teksten under og kun som orienterende.

BRA-i: 215m².

2.etasje: Loftstue, soverom 1, soverom 2, soverom 3 og bad.

1.etasje: Entré/gang med trapp, bad, stue, kjølerom, kjøkken og vaskerom.

Underetasje hybelleilighet: Entré/gang, bod, bad, soverom 1, soverom 2 og stue med åpen kjøkkenløsning.

BRA-e: 14m².

Underetasjen: Redskapsbod med utvendig adkomst.

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 229m².

2.etasje: Loftstue, soverom 1, soverom 2, soverom 3 og bad.

1.etasje: Entré/gang med trapp, bad, stue, kjølerom, kjøkken og vaskerom.

Underetasje hybelleilighet: Entré/gang, bod, bad, soverom 1, soverom 2 og stue med åpen kjøkkenløsning.

Underetasjen: Redskapsbod med utvendig adkomst.

TBA: 79m².

1.etasje: Entréterrasse og terrasse.

Underetasje: Markterrasse.

P-rom: 209m².

2.etasje: Loftstue, soverom 1, soverom 2, soverom 3 og bad.

1.etasje: Entré/gang med trapp, bad, stue, kjøkken og vaskerom.

Underetasje hybelleilighet: Entré/gang, bad, soverom 1, soverom 2 og stue med åpen kjøkkenløsning.

S-rom: 6m².

1.etasje: Kjølerom.

Underetasje: Bod.

Målt takhøyde i 2.etasje fra 0,92m - 2,32m.

Målt takhøyde i 1.etasje 2,40m.

Målt takhøyde i underetasje 2,39m.

2.etasje har skråhimling hvorav deler av areal ikke er måleverdig gulvarealer som skyldes lav takhøyde.

GUA oppgis kun som en tilleggsinformasjon. GUA (Gulvareal) oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). BRA 55m² + AHL 5m² = GUA 60m². Det gjøres oppmerksom på at gulvarealet inne på kneloft ikke er lagt til i GUA.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA.

Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift.

Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet til innside av vegg mellom bruksenhetene.

Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

GARASJE / UTHUS:

Parkering utvendig på eietomt.

Redskapsbod på 14m² med utvendig adkomst under terrassen.

Det settes ikke tilstandsgrad på redskapsboden. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det er noe saltutslag i betongtak/himling, det kan indikere at tettesjikt under terrassebordene ikke er tilstrekkelig tett. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

På befaringsdagen ble det målt forhøyde fuktverdier på betonggulvet i boden, dette er indikasjon på at det ikke ligger plast (tettesjikt) under støpt fundament.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

Jeg har 25 år erfaring i byggebransjen med å analysere, reparere og bygge boliger.

16/09/2025



August Magnus

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Eneboligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand og grus.

Temakart fra NGU viser at deler av tomannsboligen ligger i ett område under marin leire.

Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire.

Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettiden til NGU.

RADON: Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen. Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.

Grunnmur i pusset/malt LECA fra byggeår.

Det er stedvis avflassing av puss og maling på nedre del av grunnmur. TG2

Synlig knotteplast mangler klemlist på enkelte steder. TG2 i grenseland til TG3

Det er små riss og sprekker på grunnmur stedvis. TG2

Det mangler behandling på deler av mur rundt terrassen. TG2

Det antatts at det mangler plast (knotteplast) rundt lysgrav og i overbygget inngangsparti i underetasjen. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Utvendig fuktsikring/drenering er i fra byggeår og passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Det ble målt noe høye fuktverdeier i bod og i bunnsvill i yttervegg i underetasjen, dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn og at det kan være dreneringsvikt. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres. Se også punkt 9.1 - 9.1.3.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av utvendig mur er 8 - 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før slemming og reparasjoner av utvendig puss og betong er 20 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drenssystem med drengsledninger er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal til før spyling av drenssystem med drengsledninger er 2- 5 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av knotteplast/grunnmursplast er opptil ca 50 år.

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Eneboligen har ingen krypekjeller. Se punkt 9.1 om rom under terreng.

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrenget er skrånet på langsider og tilnærmet flatt på baksiden av boligen med noe fall inn mot grunnmur stedvis på fremsiden av boligen. TG2 i grenseland til TG3 Tiltak anbefales som å etablere drengroft som føres ut til en drengskum i nær fremtid. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Merknader: Overflatevann skal ikke renne mot vegg/grunnmur. Fallet ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra veggen/grunnmur.

**2. Yttervegger****TG 2** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Ytterkledning oppført med tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel fra 1988 isolert etter eldre krav.

På befaringsdagen ble det tatt befaring fra bakkeplan.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter på den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Det er ikke luftespalte under ytterkledningen. TG2

Det er stedvis svertesopp og noe avflassing av maling på ytterkledningen og vindskier. TG2 Ytterkledningen har ett stort behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid.

Det mangler beslag på vindskiene på kanapp i 2.etasjen. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av utvendig trekledning er 6 - 12 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler bindingsverk av tre er 40 - 60 år



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedører med malte trerammer, har 2-lags isoleringsglass produsert fra 1988, 2007 og 2015. Det ble ikke registrert punktert glass på vinduer eller dører på befaringsdagen. Punktert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og terrassedør, ingen funksjonsavvik. Det settes tilstandsgrad TG2, grunnet at vinduer har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. Vinduer har ett stort behov for behandling og vedlikehold i nær fremtid. Terrassedører fremstår i normalt grei stand. TG1

Ytterdør med glattmalt overflate antatt produsert fra 2012 i 1.etasje og ytterdør med glassfelt og lakkert overflate antatt fra byggeår.

Innvendige malte fyllingsdører antatt fra samme år som ytterdør.

- Malte dørgerikter.
- Malte taklister.
- Malte fotlister.
- Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og av ytterdør, det mangler å montere dør til bad i underetasjen og ytterdør i underetasjen har alder og bruksslitasje. TG2

Det er stedvis små merker på gerikter og foringer og det mangler fotlister på soverom i 2.etasje. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av stålvinduer/aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og beising av vinduer er 2- 6 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og lakkering av tredører er 2 - 6 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilerings/lufting.

Saltak tekket med takstein fra 1988.

Befaring ble utført fra bakkeplan og fra takluke opp til krype loft.

Det er noe mose på taksteinen på enkelte sider av yttertak og yttertak har behov for vask. TG2

Det mangler snøfangere på yttertak. TG2

Ellers fremstår yttertak i grei stand.

Takrenner og nedløp i sort lakkert stål fra 1988.

Det er ikke registrert noen vesentlige nedbøyninger.

Takrenner og nedløp har passert mer enn sin forventet levetid og fremstår med værslitasje. TG2

Det mangler overligger i takrennen. TG2

Nedløp ved inngangspartiet i underetasjen er ikke tilstrekkelig festet til yttervegg. TG2 Hjemmelshaver opplyser om at det har vært vanninntrenging på soverom i underetasjen som var på grunn av at drenerør lå for nærme grunnmur. Dette skal hjemmelshaver ha utbedret og ingen antydning til vanninntrenging i senere tid. Ytterligere undersøkelser anbefales. Det anbefales å rense takrenner og nedløp ved ett eierskifte.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før justeringer og rens av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 5 - 15 år.



TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra byggeåret.

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Yttertak tekket med glatt takstein og undertak i trekonstruksjon og su-plater fra byggeår.

Befaring ble tatt fra bakkeplan og fra takluke opp til krypeloft.

Det gjøres oppmerksom på at undertaket og loftkonstruksjonen kun ble inspisert fra takluke, grunnet at krypeloftet ikke har gangbart gulv. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det er noe svertesopp på su-platene og noe muggsopp på takbjelke og takstoler. Dette kommer sannsynlig av kondens.

TG2 Det anbefales å etablere større veggventiler i gravlegger.

Ellers fremstår undertaket fra takluke i grei stand.

Elementskorstein fra byggeår er kledd med plastbelagt stål over tak.

Det gjøres oppmerksom på at skorsteinene aldri har hatt inspeksjon eller feiing i følge hjemmelshaver, ettersom de ikke har vært benyttet til fyring. Dette innebærer at det ikke har vært behov for slike tiltak, men dersom skorsteinene på et senere tidspunkt tas i bruk, må nødvendig kontroll og vedlikehold gjennomføres for å ivareta brannsikkerheten. TGIU

Vedovn og ildsted:

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokal brann-og feievesen.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler av bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.



5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kryploft med adkomst via tak/himlingsluke i loftstue i 2.etasje og kneloft med adkomst fra bad og alle soverom.

Det gjøres oppmerksom på at loftkonstruksjonen kun ble inspisert fra takluke, grunnet at kryploftet ikke har gangbart gulv. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det er noe svertesopp på su-platene og noe muggsopp på takbjelke og takstoler. Dette kommer sannsynlig av kondens. TG2 Det anbefales å etablere større veggventiler i gravlegger.

Det er mye museekskremitter på isolasjonen, TG2 Det anbefales å få sanert og fjernet i nær framtid.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler av bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 60 år.



6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

TBA:

Entréterrasse på 18m², oppført i betongelementer med terrassebord på bjelkelag, tretrapp og trekkverk med rekkverkhøyde på 90cm.

Terrassebord har stedvis mye tørrsprekker, noe grønske og slitemerker på overflaten. Håndrekk på rekkverket har værslitasje. Terrassebord og rekkverk har ett behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2

Det mangler håndrekk i trapp.

Terrasse på 37m² med adkomst via stue i 1. etasje, oppført i betongelementer med terrassebord på bjelkelag, tretrapp og trekkverk med rekkverkhøyde på 92cm.

Det mangler håndrekk i trapp ned til hage.

Terrassebord har stedvis mye tørrsprekker, noe grønske og slitemerker på overflaten. Hårdekker på rekkverket har værslitasje. Terrassebord og rekkverk har ett behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2

Det gjøres oppmerksom på at det ble registrert noe saltutslag i betongelementene i tak/himling i redskapsboden under terrassen. Dette kan være en indikasjon på at tetsjiktet under terrassebordet ikke er tilstrekkelig tett. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Markterrasse på 24m² utenfor redskapsboden i underetasjen, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag.

Terrassebord har stedvis mye tørrsprekker, noe grønske og det mangler behandling rundt terrasserammen. TG2

Terrassebord og rekkverk har ett behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid.

Merknader: Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av terrassebord er 10 - 20 år.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av terrassebord er 4 - 8 år.



7. Våtrom

7.1 Bad i 2.etasje

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser og glassbyggerstein.

Tak/himling: Malt strie og malte tak-ess plater.

Bad antatt fra 2005 inneholder:

- Servant med ett-greps blandebatteri og servantseksjon med laminerte fronter
- Vegghengt speil
- Vegghengt dusj og ett-greps blandebatteri.
- WC på sokkel.
- Naturlig avtrekk via vindusspalte.

Vegger, innredning og tak/himling fremstår med bruksslitasje, 2 små hull i tak/himling og svertesopp på silikonene i dusjsone. TG2

Hjemmelshaver opplyser om at badet er oppført av han selv og bekjente. I.h.t NS 3600 Avhendingsloven gis det i bestefall tilstandsgrad TG2, da badet er utført som egeninnsats eller på dugnad.

Det gjøres oppmerksom på at det er ett vindu i dusjsone, vinduet er laget av trevirke, TG2 og det anbefales at treverket som står fuktutsatt følges opp med regelmessig kontroll og tilsyn.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for bad er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med varmekabler fra 2005.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Det ble målt 3mm fra høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen og deler av gulvet mellom toalettet og dørterskel er mer eller mindre i vater. Kravet var 15mm til sluk og 10mm pr meter på resterende gulvflate. Det er bom (hulrom) under 2 stk fliser og sprekk i i dusjsonen, hvorav silikonen har stedvis svertesopp. TG2

Hjemmelshaver opplyser om at badet er oppført av han selv og bekjente. I.h.t NS 3600 Avhendingsloven gis det i bestefall tilstandsgrad TG2, da badet er utført som egeninnsats eller på dugnad.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.



Membranen er fra 2005

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membran.

Det er ikke synlig mansjett eller klemring i sluket. Membran under fliser har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Ukjent membranløsning, ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det ble boret hull fra tilstøtende rom (soverom) til bad for å måle fuktnivået i bunnsvill, det ble målt normalt fuktinnhold i bunnsvill under 7 vekt-%. TG1

Det ble også søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

Hjemmelshaver opplyser at han ikke har kjennskap til hvilken type membran som er benyttet under flisene, og at membranarbeidet ble utført som egeninnsats av en bekjent. Dette innebærer at det ikke foreligger noen form for dokumentasjon på utført arbeid, verken i form av kvitteringer, produktbeskrivelser eller fagmessig kontroll. I henhold til NS 3600 gir dette grunnlag for å sette tilstandsgrad TG2, ettersom utførelsen ikke er dokumentert og arbeidet ikke er utført av godkjent fagpersonell. Dette medfører økt usikkerhet rundt membranens kvalitet og levetid, noe som bør tas i betraktning ved videre bruk og eventuelt fremtidig vedlikehold av våtrommet.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv og på vegg i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.



©mstr.no

7.2 Bad i 1.etasje**TG 2** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Vegger: Fliser.
 Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Bad antatt fra 2005 inneholder:

- Servant med ett-greps blandebatteri.
- Vegghengt dusj og ett-greps blandebatteri.
- Vegghengt speil med lys.
- WC på sokkel.

Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår med bruksslitasje som er å forvente utifra alder og bruk. TG2 Rørgjennomføring fra blandebatteriet inn i vegg er tettet igjen med silikon (provisorisk tetting) dette er ikke en anbefalt løsning.

Hjemmelshaver opplyser om at badet er oppført av han selv og bekjente. I.h.t NS 3600 Avhendingsloven gis det i bestefall tilstandsgrad TG2, da badet er utført som egeninnsats eller på dugnad.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for bad er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

**TG 2** 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med varmekabler fra 2005.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Gulvet har begrenset fall, hvorav deler av gulvet er mer eller mindre i vater. Kravet var 15mm til sluk og 10mm pr meter på resterende gulvflate. Det er bom (hulrom) under 1 stk flis ved sluket. Flisegulvet fremstår med bruksslitasje som er å forventet utifra alder og bruk. TG2

Hjemmelshaver opplyser om at badet er oppført av han selv og bekjente. I.h.t NS 3600 Avhendingsloven gis det i bestefall tilstandsgrad TG2, da badet er utført som egeninnsats eller på dugnad.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2005

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membran.

Det er ikke synlig mansjett eller klemring i sluket. Membran under fliser har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Ukjent membranløsning, ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det ble boret hull fra tilstøtende rom (entre/gang) til bad for å måle fuktnivået i bunnsvill, det ble målt normalt fukttinnhold i bunnsvill på 7.6 vekt-%. TG1

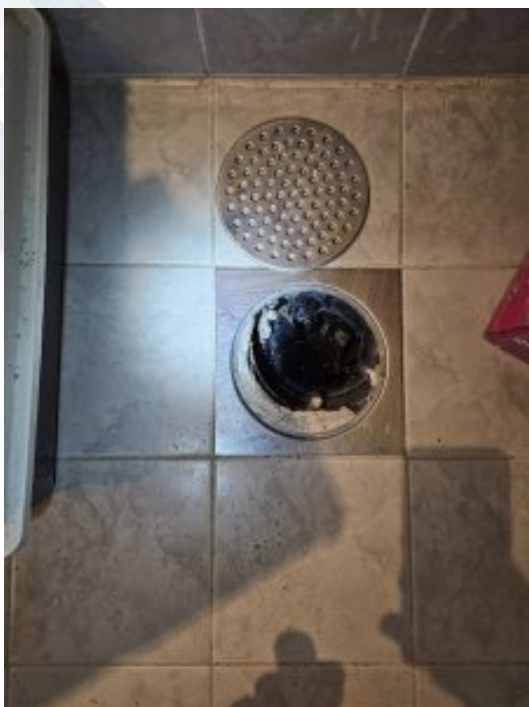
Det ble også søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

Hjemmelshaver opplyser at han ikke har kjennskap til hvilken type membran som er benyttet under flisene, og at membranarbeidet ble utført som egeninnsats av en bekjent. Dette innebærer at det ikke foreligger noen form for dokumentasjon på utført arbeid, verken i form av kvitteringer, produktbeskrivelser eller fagmessig kontroll. I henhold til NS 3600 gir dette grunnlag for å sette tilstandsgrad TG2, ettersom utførelsen ikke er dokumentert og arbeidet ikke er utført av godkjent fagpersonell. Dette medfører økt usikkerhet rundt membranens kvalitet og levetid, noe som bør tas i betraktning ved videre bruk og eventuelt fremtidig vedlikehold av våtrommet.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv og på vegg i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.



7.3 Bad i underetasje

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.

Tak/himling: Malte plater.

Bad antatt fra 2005 inneholder:

- Vegghengt dusj med ett-greps blandebatteri og svingbare glassdører.
- Servant med ett-greps blandebatteri og servantskap med laminerte skuffer.
- Vegghengt speil.
- WC på sokkel.
- Opplegg for vaskemaskin, se punkt 10.1.
- Elektrisk baderomsvifte montert på vegg.

Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår med bruksslitasje og noe ufagmessig oppført. Det er bom (hulrom) under 3 stk fliser i dusjonen, servantskap glipper fra veggfestene, sprekk/glippe i silikonene og ufagmessig oppføring av el-arbeider på badet. TG2 i grenseland til TG3 Ytterligere undersøkelser må gjøres. Se også punkt 11.

Hjemmelshaver opplyser om at badet er oppført av han selv og bekjente. I.h.t NS 3600 Avhendingsloven gis det i bestefall tilstandsgrad TG2, da badet er utført som egeninnsats eller på dugnad.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for bad er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.



TG 2 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke innsisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med varmekabler fra 2005.

Det ble utført en enkelt test av overflatene der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv, det ble målt til 30mm fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Det ble også målt motfall på 3mm på deler av gulvet mellom servant og dørterskel. TG2 i grenseland til TG3.

Det er bom (hulrom) under 2 stk fliser ved sluk og fliser har bruksslitasje som er å forvente utifra alder og bruk.

Hjemmelshaver opplyser om at badet er oppført av han selv og bekjente. I.h.t NS 3600 Avhendingsloven gis det i bestefall tilstandsgrad TG2, da badet er utført som egeninnsats eller på dugnad.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

**TG 2** 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2005

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membran.

Det er ikke synlig mansjett eller klemring i sluket. Membran under fliser har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Ukjent membranløsning, ytterligere undersøkelser må gjøres.

På befaringsdagen ble det registret at det ligger plast (dampsperre) mellom bodvegg og badevegg. TG2. Med dobbel fuktsperre kan dette medføre til kondens i mellomrommet, da fuktighet ikke får mulighet til å fordampe naturlig. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggsoppvekst og nedbrytning av bygningsmaterialer over tid. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det ble boret hull fra tilstøtende rom (kjøkken) til bad for å måle fuktnivået i bunnsvill, det ble målt normalt fuktinnhold i bunnsvill på 8 vekt-%. TG1

Det ble også søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det regissertes forhøyde fuktverdier på gulv i bod og normale fuktverdier på gulv i rasterene rom. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Hjemmelshaver opplyser at han ikke har kjennskap til hvilken type membran som er benyttet under flisene, og at membranarbeidet ble utført som egeninnsats av en bekjent. Dette innebærer at det ikke foreligger noen form for dokumentasjon på utført arbeid, verken i form av kvitteringer, produktbeskrivelser eller fagmessig kontroll. I henhold til NS 3600 gir dette grunnlag for å sette tilstandsgrad TG2, ettersom utførelsen ikke er dokumentert og arbeidet ikke er utført av godkjent fagpersonell. Dette medfører økt usikkerhet rundt membranens kvalitet og levetid, noe som bør tas i betraktning ved videre bruk og eventuelt fremtidig vedlikehold av våtrommet.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv og på vegg i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken i 1.etasje

TG 2 8.1 Kjøkken i 1.etasje

Vanninstallasjonen er fra 1988

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Vegger: Malte plater/strie. Fliser mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Gulv: Laminat.

Kjøkken antatt fra 2005 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og skuffer.
- Laminatbenkeplate med overlimt stålvaske og ett-greps blandebatteri.
- Hvitevarer: Komfyr med keramisk koketopper, oppvaskmaskin og frittstående kombi kjøleskap.
- Waterguard med sensor montert under kjøkkenbenk.
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

På befaringsdagen ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det er ikke montert komfyrvakt, dette anbefales å få montert i nær fremtid. (Ikke ett krav fra byggeåret).

Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning fremstår i ok stand med forventet bruksslitasje, hvorav veggfliser har noe sprekk og bom under fliser, små hakk i benkeplate.

På befaringsdagen ble det registrert museekskrementer ved rørgjennomføringen fra gulvet i kjøkkenskapet. TG2

Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for kjøkken er 15 - 20 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 6 - 10 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år.



8.2 Kjøkken i underetasje**TG 2** 8.2 Kjøkken i underetasje

Vanninstallasjonen er fra 1988

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Vegger: Malte plater. Fliser mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himling: Malte plater.

Gulv: Laminat.

Åpen kjøkkenløsning antatt fra 2018 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med laminerte fronter og skuffer.
- Laminatbenkeplate med overlimt stålvaske og ett-greps blandebatteri.
- Hvitevarer: Stekeovn, induksjonskoketopp, oppvaskmaskin og opplegg for kjøleskap.
- Kjøkkenventilator med kullfilter.

På befaringsdagen ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken eller komfyrvakt, TG2 dette anbefales å få montert i nær fremtid.

Vegger, gulv, tak/himling er i grei stand, men kjøkkeninnredningen fremstår med bruksslitasje hvorav overskap er montert for langt ned mot benkeplaten, noe gule fronter, fuktmerker på kjøkkenfront over kjøkkenventilatorene. TG2

Det ble målt høyde fuktverdier i bunnsvill i ytterveggen mot terreng. Se punkt 9.1.3.

Det mangler kullfilter til kjøkkenventilatorene. Se punkt 10.5.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for kjøkken er 15 - 20 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 6 - 10 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år.



9. Rom under terreng

9.1 Gang, bod, stue og 2 stk soverom

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Underetasje vegger: Malt strie, malt gips, malte MDF plater og malte plater.

Underetasje tak/himlinger: Malte plater og malte tak-ess plater.

Vegger og tak/himlinger fremstår i ok stand med noe bruksslitasje, det er noe svertesopp på nedre del av vegg på soverom mot yttervegg. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av gipsplater er 8- 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater og trepanel er 8 - 16 år.



©mstr.no

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

- Det er påvist knirk i gulvene.
- Det er ikke påvist setninger.
- Det er påvist sprekker i fuger
- Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.
- Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Underetasje gulv: Laminat og fliser.

Det er stedvis knirk, svanker i i gulv på stue og på begge soverom, bom under fliser og sprekk i flisefug i bod, synlig saltutslag i betongdekke inne i innbygd kasse til varmtvannsberederne . TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av fliser er 10 - 20 år.

**TG 2** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

- Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
- Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
- Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Det ble boret hull fra kjøkkenet i yttervegg for å måle fukt i bunnsvill, det ble målt forhøyde fuktverdier i bunnsvill på 19,4 vekt-%. Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn og at det kan være dreneringsvikt. TG2

Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ble registrert forhøyde fuktverdier på flisegulvet i boden. TG2

Merknader: Se punkt 1.1 drenering.



10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1988

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

- Avløpsrør i plast, metall og vannrør i plast, metall og kobber.
- WC på sokkel på alle bad.
- Sluk i vaskerom og på alle bad.
- Stoppekran plassert inne i innebygd kasse for varmtvannsbereider i underetasjen og under kjøkkenbenk.
- Opplegg for vaskemaskin på vaskerom i 1.etasje og på bad i underetasjen.
- Utekran. TGIU

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør. TG1

Det er noe korrosjon (irr) på kobberrør under kjøkkenbenk i røroppheng i underetasjen. TG2

Det er rust på stoppekranen og noe av rørgjennomføringen er forseilet med teip. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberrør 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klossetter og servanter 25 - 45 år.

**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2010

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereederens plassering er tilfredsstillende.

Bereederen er lekkasjesikret.

Høiax varmtvannsbereder på 190 L plassert på vaskerom i 1.etasje med sluk i gulv.

OSO Varmtvannsbereder på 116 L plassert i bod (innebygd kasse) i underetasjen med sluk i gulv.

Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert, hjemmelshaver melder ingen avvik. TG1

Begge varmtvannsberederne er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. TG2. Se også punkt 11.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for varmtvannsbereder 20 år.



Ingen 10.3 Vannbåren varme

Eneboligen har ingen vannbåren varme.

Merknader:

TG iu 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i flere årganger

Eneboligen blir oppvarmet av varmekabler på alle bad, varmekabler i gang, soverom og stue/kjøkken i underetasje, og panelovn på enkelte rom.

Panelovner og varmekabler er ikke funksjonstestet. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Merknader: Utsifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for panelovner er 15 - 20 år.

Utsifting/vedlikehold: Antatt levetid på varmekabler er ca 50 år, dersom varmekabelen er riktig lagt i gulvet. Noen faktorer som kan påvirke levetiden inkluderer luftlommer i støpen, fuktinntregning eller mekaniske skader over tid.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Eneboligen har naturlig ventilering igjennom vindusspalte og veggventiler på enkelte rom og naturlig avtrekker på bad i 2.etasje, 1.etasje og på vaskerommet, elektrisk baderomsvifte på bad i underetasjen. Kjøkkenventilator med avtrekk ut i 1.etasje og kjøkkenventilator med kullfilter i underetasjen.

Det gis i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller om det er kjøkkenventilator med kullfilter, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det anbefales å montere elektrisk vifte på vaskerom og bad i 2.etasje og 1.etasje.

Kjøkkenventilatoren i 1.etasje har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Det anbefales rens av avtrekkskanaler , veggventiler og vinduspalter ved ett eierskifte.

Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom baderomsdører og dørterskel i 2.etasje og i 1.etasje. TG2 Det er ett krav om 10mm lufting mellom dør og dørterskel.

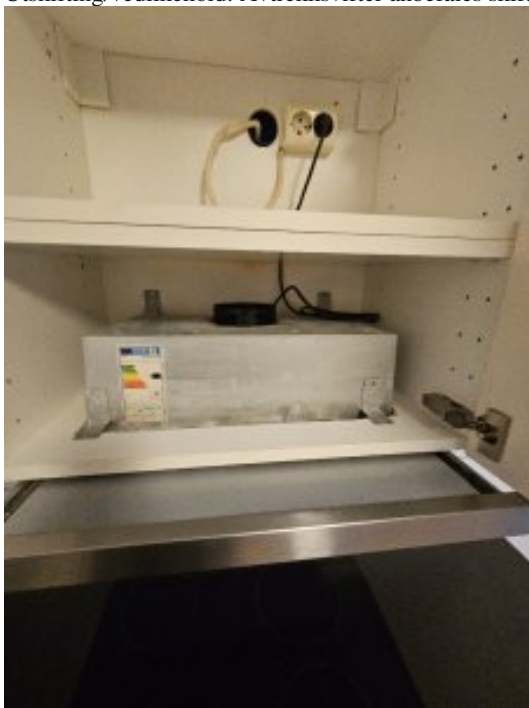
Generelt:

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg.

Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før rens av filter og ventilasjonsrør er 1 - 3 år.

Utskifting/vedlikehold: Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.



11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år

Det elektriske anlegget ble installert i 1988

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branttilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap nr.1 plassert på vegg i entre/gang 1.etasje:

- Automatsikringer med jordfeilbryter.
- 12 fordelingskurser.

Sikringsskap nr.2 plassert på vegg i bod i underetasje:

- Automatsikringer med jordfeilbryter.
- 10 fordelingskurser.

Da hjemmelshaver ikke fremlegger samsvarserklæring eller dokumentasjon på utført el-kontroll må det utføres en utvidet el-kontroll av boliginstallasjon av en registrert elektroinstallatør.

Varmtvannsbereder er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter.

Elektrisk oppføring på bad i 1.etasje og i underetasjen fremstår som ufagmessig oppført.

Det er kabler som ikke er tilstrekkelig festet i kjøkkenskap og på bad.

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring av anlegg oppført etter 1. januar 1999 har ikke tilbakevirkende kraft.

En fullverdig kontroll av branncellebegrensende konstruksjoner forutsetter destruktive inngrep, eksempelvis åpning av bygningsdeler, som ikke ble foretatt under befaringen. Det er derfor ikke mulig å verifisere branncelleinndelingen. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Brannslukkingsapparat i underetasjen er fra 2011, brannslukkingsapparat skal ikke overstige 10 år. Det må påberegnes å kjøpe inn nye brannslukkingsapparat i nær fremtid.

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert for sjekkpunkter som er ført opp ovenfor.

Det settes ikke tilstandsgard for det elektriske anlegget da det kreves spesialkompetanse og godkjent autorisasjon.

Merknader: Utsifting/vedlikehold: Antatt normal forventet levetid før utsifting av elektriske anlegg i boliger er ca 25 - 30 år.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Det foreligger ikke ferdigattest for eneboligen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Se punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet Det er stedvis avflassing av puss og maling på nedre del av grunnmur. TG2 Synlig knotteplast mangler klemlist på enkelte steder. TG2 i grenseland til TG3 Det er små riss og sprekker på grunnmur stedvis. TG2 Det mangler behandling på deler av mur rundt terrassen. TG2 Det antatts at det mangler plast (knotteplast) rundt lysgrav og i overbygget inngangsparti i underetasjen. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres Utvendig fuksikring/drenering er i fra byggeår og passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Det ble målt noe høye fuktverdeier i bod og i bunnsvill i yttervegg i underetasjen, dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn og at det kan være dreneringsvikt. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres. Se også punkt 9.1 - 9.1.3.
1.3	Terrengforhold Terrenget er skrånet på langsider og tilnærmet flatt på baksiden av boligen med noe fall inn mot grunnmur stedvis på fremsiden av boligen. TG2 i grenseland til TG3
2.1	Yttervegger Det er ikke luftespalte under ytterkledningen. TG2 Det er stedvis svertesopp og noe avflassing av maling på ytterkledningen og vindskier. TG2 Ytterkledningen har ett stort behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. Det mangler beslag på vindskiene på kanapp i 2.etasjen. TG2
3.1	Vinduer og ytterdører Det settes tilstandsgrad TG2, grunnet at vinduer har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. Vinduer har ett stort behov for behandling og vedlikehold i nær fremtid. Det mangler å montere dør til bad i underetasjen og ytterdør i underetasjen har alder og bruksslitasje. TG2 Det er stedvis små merker på gerikter og foringer. TG2 Det er stedvis små merker på gerikter og foringer og det mangler fotlister på soverom i 2.etasje. TG2
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak Det er noe mose på taksteinen på enkelte sider av yttertaket og yttertaket har behov for vask. TG2 Det mangler snøfangere på yttertaket. TG2 Takrenner og nedløp har passert mer enn sin forventet levetid og fremstår med værslitasje. TG2 Det mangler overligger i takrennen. TG2 Nedløp ved inngangspartiet i underetasjen er ikke tilstrekkelig festet til yttervegg. TG2 Hjemmelshaver opplyser om at det har vært vanninntrenging på soverom i underetasjen som var på grunn av at drenerør lå for nærme grunnmur. Dette skal hjemmelshaver ha utbedret og ingen antydning til vanninntrenging i senere tid. Ytterligere undersøkelser anbefales. Det anbefales å rense takrenner og nedløp ved ett eierskifte.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen) Det er noe svertesopp på su-platene og noe muggsopp på takbjelke og takstoler. Dette kommer sannsynlig av kondens. TG2 Det anbefales å etablere større veggventiler i gravlegger.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging) Det er noe svertesopp på su-platene og noe muggsopp på takbjelke og takstoler. Dette kommer sannsynlig av kondens. TG2 Det anbefales å etablere større veggventiler i gravlegger. Det er mye museekskremitter på isolasjonen, TG2 Det anbefales å få sanert og fjernet i nær framtid.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende

	Entréterrasse: Terrassebord har stedvis mye tørrsprekker, noe grønske og slitemerker på overflaten. Hårdekker på rekkverket har værslitasje. Terrassebord og rekkverk har ett behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2 Det mangler håndreke i trapp. Terrassen 1.etasje: Det mangler håndreke i trapp ned til hage. Terrassebord har stedvis mye tørrsprekker, noe grønske og slitemerker på overflaten. Hårdekker på rekkverket har værslitasje. Terrassebord og rekkverk har ett behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2 Det gjøres oppmerksom på at det ble registret noe saltutslag i betongelementene i tak/himling i redskapsboden under terrassen. Dette kan være en indikasjon på at tetsjiktet under terrassebordet ikke er tilstrekkelig tett. Ytterligere undersøkelser må gjøres. Terrasse underetasje: Terrassebord har stedvis mye tørrsprekker, noe grønske og det mangler behandling rundt terrasserammen. TG2 Terrassebord og rekkverk har ett behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid.
7.1.1	Bad i 2.etasje Overflate vegger og himling Vegger, innredning og tak/himling fremstår med bruksslitasje, 2 små hull i tak/himling og svertesopp på silikonen i dusjsonen. TG2 Hjemmelshaver opplyser om at badet er oppført av han selv og bekjente. I.h.t NS 3600 Avhendingsloven gis det i bestefall tilstandsgrad TG2, da badet er utført som egeninnsats eller på dugnad. Det gjøres oppmerksom på at det er ett vindu i dusjsonen, hvorav vinduet er laget av trevirke, TG2 og det anbefales at treverket som står fuktutsatt følges opp med regelmessig kontroll og tilsyn.
7.1.2	Bad i 2.etasje Overflate gulv Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Det ble målt 3mm fra høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen og deler av gulvet mellom toalettet og dørterskel er mer eller mindre i vater. Kravet var 15mm til sluk og 10mm pr meter på resterende gulvflate. Det er bom (hulrom) under 2 stk fliser og sprekk i i dusjsonen, hvorav silikonen har stedvis svertesopp. TG2 Hjemmelshaver opplyser om at badet er oppført av han selv og bekjente. I.h.t NS 3600 Avhendingsloven gis det i bestefall tilstandsgrad TG2, da badet er utført som egeninnsats eller på dugnad.
7.1.3	Bad i 2.etasje Membran, tettesjiktet og sluk Det er ikke synlig mansjett eller klemring sluket. Membran under fliser har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Ukjent membranløsning, ytterligere undersøkelser må gjøres. Hjemmelshaver opplyser at han ikke har kjennskap til hvilken type membran som er benyttet under flisene, og at membranarbeidet ble utført som egeninnsats av en bekjent. Dette innebærer at det ikke foreligger noen form for dokumentasjon på utført arbeid, verken i form av kvitteringer, produktbeskrivelser eller fagmessig kontroll. I henhold til NS 3600 gir dette grunnlag for å sette tilstandsgrad TG2, ettersom utførelsen ikke er dokumentert og arbeidet ikke er utført av godkjent fagpersonell. Dette medfører økt usikkerhet rundt membranens kvalitet og levetid, noe som bør tas i betraktning ved videre bruk og eventuelt fremtidig vedlikehold av våtrommet.
7.2.1	Bad i 1.etasje Overflate vegger og himling Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår med bruksslitasje som er å forvente utifra alder og bruk. TG2 Rørgjennomføring fra blandebatteriet inn i vegg er tettet igjen med silikon (provisorisk tetting) dette er ikke en anbefalt løsning. Hjemmelshaver opplyser om at badet er oppført av han selv og bekjente. I.h.t NS 3600 Avhendingsloven gis det i bestefall tilstandsgrad TG2, da badet er utført som egeninnsats eller på dugnad.
7.2.2	Bad i 1.etasje Overflate gulv Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Gulvet har begrenset fall, hvorav deler av gulvet er mer eller mindre i vater. Kravet var 15mm til sluk og 10mm pr meter på resterende gulvflate.
7.2.3	Bad i 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk

	Det er ikke synlig mansjett eller klemring i sluket. Membran under fliser har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Ukjent membranløsning, ytterligere undersøkelser må gjøres. Hjemmelshaver opplyser at han ikke har kjennskap til hvilken type membran som er benyttet under flisene, og at membranarbeidet ble utført som egeninnsats av en bekjent. Dette innebærer at det ikke foreligger noen form for dokumentasjon på utført arbeid, verken i form av kvitteringer, produktbeskrivelser eller fagmessig kontroll. I henhold til NS 3600 gir dette grunnlag for å sette tilstandsgrad TG2, ettersom utførelsen ikke er dokumentert og arbeidet ikke er utført av godkjent fagpersonell. Dette medfører økt usikkerhet rundt membranens kvalitet og levetid, noe som bør tas i betraktning ved videre bruk og eventuelt fremtidig vedlikehold av våtrommet.
7.3.1	Bad i underetasje Overflate vegger og himling Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår med bruksslitasje og noe ufagmessig oppført. Det er bom (hulrom) under 3 stk fliser i dusjsonen, servantskap glipper fra veggfestene, sprekk/glippe i silikonene og ufagmessig oppføring av el-arbeider på badet. TG2 i grenseland til TG3 Ytterligere undersøkelser må gjøres. Se også punkt 11. Hjemmelshaver opplyser om at badet er oppført av han selv og bekjente. I.h.t NS 3600 Avhendingsloven gis det i bestefall tilstandsgrad TG2, da badet er utført som egeninnsats eller på dugnad.
7.3.2	Bad i underetasje Overflate gulv Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv, det ble målt til 30mm fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Det ble også målt motfall på 3mm på deler av gulvet mellom servant og dørterskel. TG2 i grenseland til TG3. Det er bom (hulrom) under 2 stk fliser ved sluk og fliser har bruksslitasje som er å forvente utifra alder og bruk. Hjemmelshaver opplyser om at badet er oppført av han selv og bekjente. I.h.t NS 3600 Avhendingsloven gis det i bestefall tilstandsgrad TG2, da badet er utført som egeninnsats eller på dugnad.
7.3.3	Bad i underetasje Membran, tettesjiktet og sluk Det er ikke synlig mansjett eller klemring i sluket. Membran under fliser har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Ukjent membranløsning, ytterligere undersøkelser må gjøres. Det ble også søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det regissertes forhøyde fuktverdier på gulv i bod og normale fuktverdier på gulv i rasterene rom. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres. På befaringsdagen ble det registret at det ligger plast (dampsperre) mellom bodvegg og badevegg. TG2. Med dobbel fuktsperre kan dette medføre til kondens i mellomrommet, da fuktighet ikke får mulighet til å fordampe naturlig. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggsoppvekst og nedbrytning av bygningsmaterialer over tid. Ytterligere undersøkelser må gjøres. Hjemmelshaver opplyser at han ikke har kjennskap til hvilken type membran som er benyttet under flisene, og at membranarbeidet ble utført som egeninnsats av en bekjent. Dette innebærer at det ikke foreligger noen form for dokumentasjon på utført arbeid, verken i form av kvitteringer, produktbeskrivelser eller fagmessig kontroll. I henhold til NS 3600 gir dette grunnlag for å sette tilstandsgrad TG2, ettersom utførelsen ikke er dokumentert og arbeidet ikke er utført av godkjent fagpersonell. Dette medfører økt usikkerhet rundt membranens kvalitet og levetid, noe som bør tas i betraktning ved videre bruk og eventuelt fremtidig vedlikehold av våtrommet.
8.1	Kjøkken i 1.etasje Kjøkken i 1.etasje Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning fremstår i ok stand med forventet bruksslitasje, hvorav veggfliser har noe sprekk og bom under fliser, små hakk i benkeplate. På befaringsdagen ble det registret museekskremitter ved rørgjennomføringen fra gulvet i kjøkkenskapet. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres.
8.2	Kjøkken i underetasje Kjøkken i underetasje Vegger, gulv, tak/himling er i grei stand, men kjøkkeninnredningen fremstår med bruksslitasje hvorav overskap er montert for langt ned mot benkeplaten, noe gule fronter, fuktmerker på kjøkkenfront over kjøkkenventilatorene. TG2 Det ble målt forhøyde fuktverdier i bunnsvill i ytterveggen mot terreng. Se punkt 9.1.3. Det mangler kullfilter til kjøkkenventilatorene. Se punkt 10.5.
9.1.1	Gang, bod, stue og 2 stk soverom Veggenes og himlingens overflater Vegger og tak/himlinger fremstår i ok stand med noe bruksslitasje, det er noe svertesopp på nedre del av vegg på soverom mot yttervegg. TG2
9.1.2	Gang, bod, stue og 2 stk soverom Gulvets overflate

	Det er stedvis knirk, svanker i i gulv på stue og på begge soverom, bom under fliser og sprekk i flisefug i bod, synlig saltutslag i betongdekke inne i innbygd kasse til varmtvannsberederne . TG2
9.1.3	Gang, bod, stue og 2 stk soverom Fuktmåling og ventilasjon
	Det ble boret hull fra kjøkkenet i yttervegg for å måle fukt i bunnsvill, det ble målt forhøyde fuktverdier i bunnsvill på 19,4 vekt-%. Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn og at det kan være dreneringsvikt. TG2
	Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ble registrert forhøyde fuktverdier på flisegulvet i boden. TG2
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Det er noe korrosjon (irr) på kobberrør under kjøkkenbenk i røroppheng i underetasjen. TG2 Det er rust på stoppekranen og noe av rørgjennomføringen er forseilet med teip. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres.
10.2	Varmtvannsbereder
	Begge varmtvannsberederne er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. TG2. Se også punkt 11.
10.5	Ventilasjon
	Det gis i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller om det er kjøkkenventilator med kullfilter, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det anbefales å montere elektrisk vifte på vaskerom og bad i 2.etasje og 1.etasje.
	Kjøkkenventilatoren i 1.etasje har passert mer enn sin forventet levetid. TG2
	Det anbefales rens av avtrekkskanaler , veggventiler og vinduspalter ved ett eierskifte.
	Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom baderomsdører og dørterskel i 2.etasje og i 1.etasje. TG2 Det er ett krav om 10mm lufting mellom dør og dørterskel.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
1204250141	

Selger 1 navn
Reidar Normann Solheim

Gateadresse	
Haugveien 61	

Poststed	Postnr
GAN	1903

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1204250141

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: RNS

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
Beskrivelse
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Document reference: 1204250141

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1204250141

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1204250141

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Reidar Normann Solheim	8d674f5e1f87ee8222730a 70cd101732c320f365	04.10.2025 08:10:09 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1204250141

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Haugveien 61 - Nabolaget Fjellsrud/Sofsrud/Steinsrud - vurdert av 55 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Stensrud Linje 480, 490	11 min 0.9 km
Svingen stasjon Linje R14	13 min 10.3 km
Oslo Gardermoen	46 min

Skoler

Dalen skole (1-7 kl.) 126 elever, 7 klasser	6 min 3.7 km
Østersund ungdomsskole (8-10 kl.) 506 elever, 30 klasser	14 min 9.7 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	22 min 17.9 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	24 min 18.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

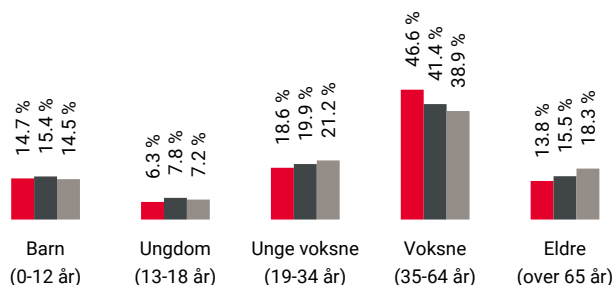
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fjellsrud/Sofsrud/Steinsrud	1 411	567
Lillestrøm kommune	89 095	38 373
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Dalen barnehage (1-5 år) 59 barn	6 min 3.4 km
Ramstadskogen barnehage (1-5 år) 86 barn	14 min 10 km
Østersund idrettsbarnehage (0-5 år) 144 barn	14 min 10.2 km

Dagligvare

Joker Gan PostNord, søndagsåpent	4 min 2.9 km
Joker Løkenåsen Søndagsåpent	11 min 8.7 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



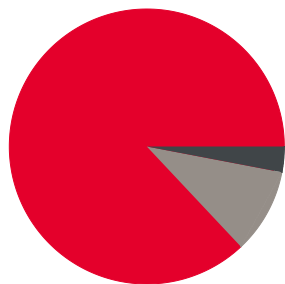
Gateparkering

Lett 79/100

Sport

	Dalen idrettsanlegg	5 min
	Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	3.3 km
	Kringen lek og idrettsplass	11 min
	Ballspill	8.7 km
	Spenst Fetsund	15 min
	Trento Sørumsand	23 min

Boligmasse



87% enebolig
3% rekkehus
10% annet

Varer/Tjenester



Løken senter

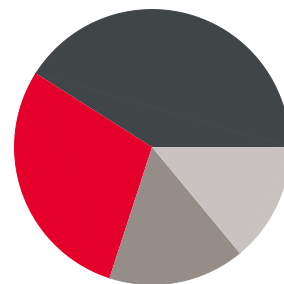
18 min



Boots apotek Fetsund

15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



29% i barnehagealder
41% 6-12 år
16% 13-15 år
14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



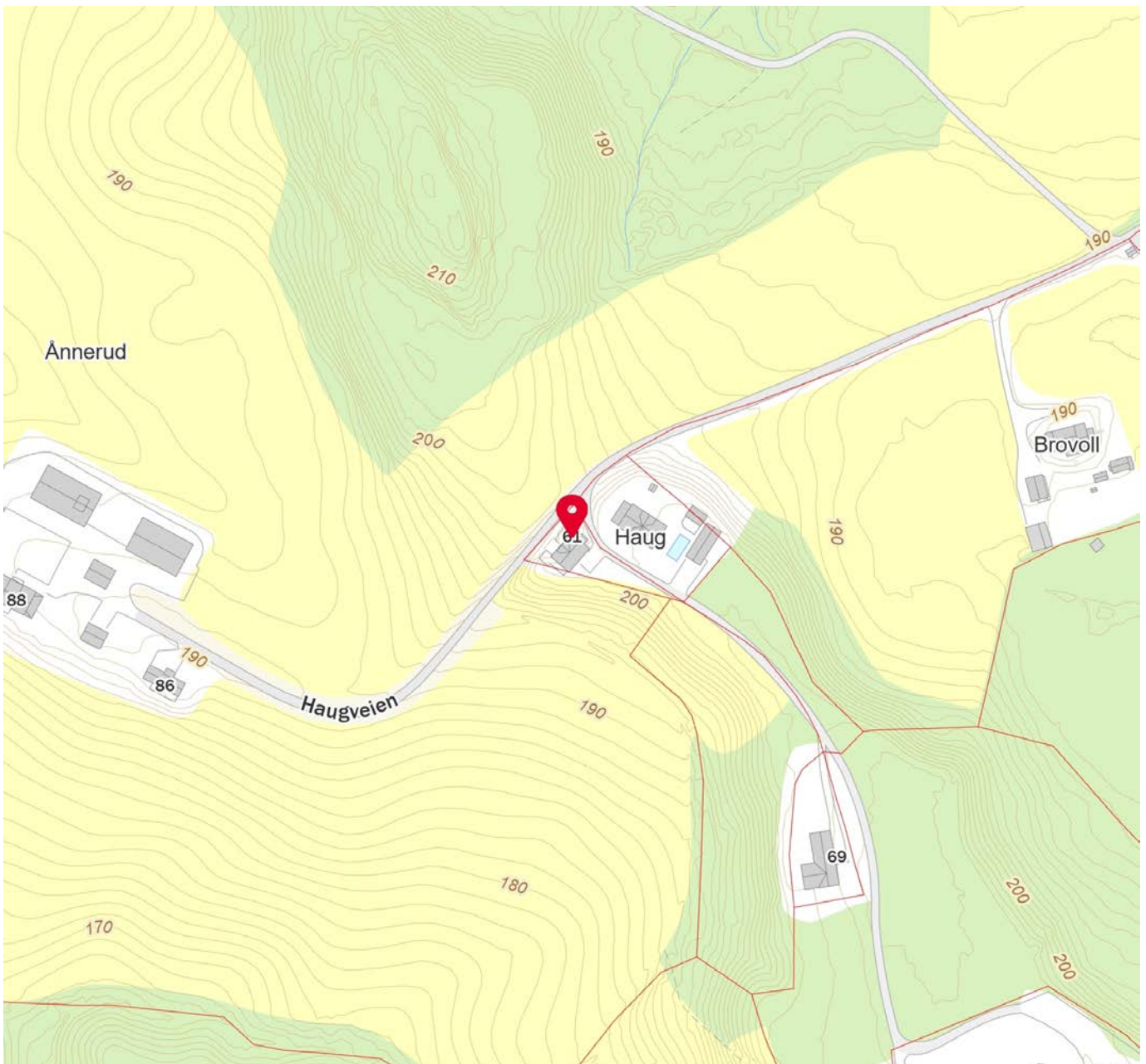
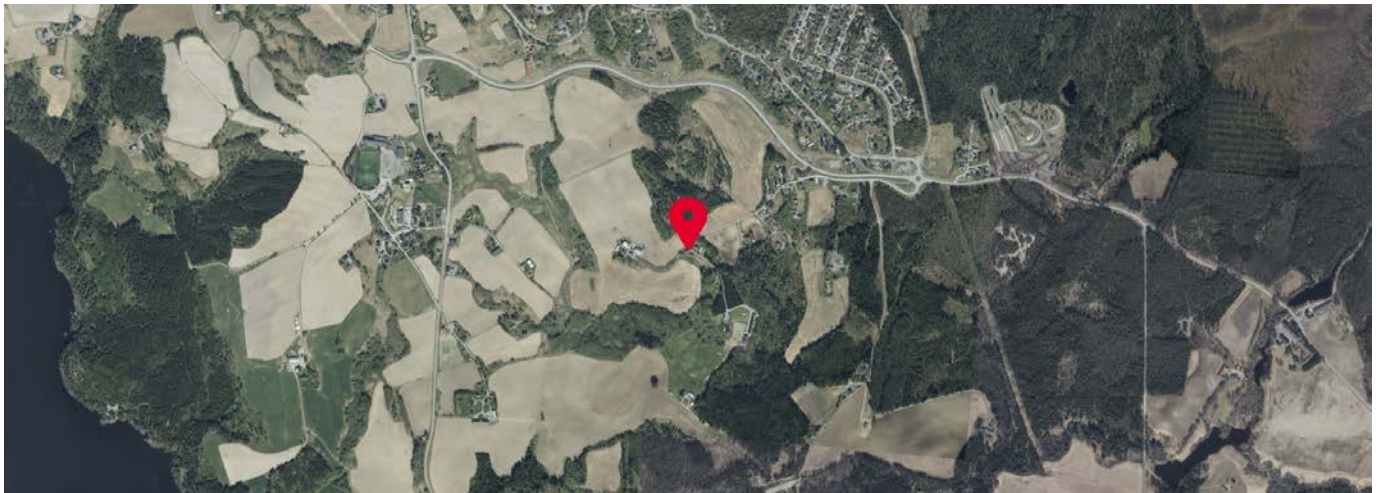
0%

43%

Fjellsrud/Sofsrud/Steinsrud
Lillestrøm kommune
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 456, Bruksnr 13	Kommune:	3205 Lillestrøm
Adresse:		Grunnkrets:	1902 Dalen
Veiadresse:	Haugveien 61, gatenr 17142	Valgkrets:	17 Dalen
	1903 Gan	Kirkesogn:	2061202 Dalen
Oppdatert:	01.01.2024		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Aannerud	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	20.07.1887	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	676,3 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3205/456/13	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3205/456/13	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kartforretning	Forretning:	03.06.2003	Mottaker	3205/456/13	676,5
	Matrikkelført:				
Skylddeling	Forretning:	20.07.1887	Avgiver	0227/56/11	-740,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3205/456/13	740,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Enebolig m/hybel/sokkelleil.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Haugveien 61	U0101	Bolig	76,0	Kjøkken	2	1	1
Haugveien 61	H0101	Bolig	154,0	Kjøkken	5	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	30.06.1988
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	230,0	Igangset.till.:	30.06.1988
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	230,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	30.06.1989
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	12406568			Antall etasjer:	3

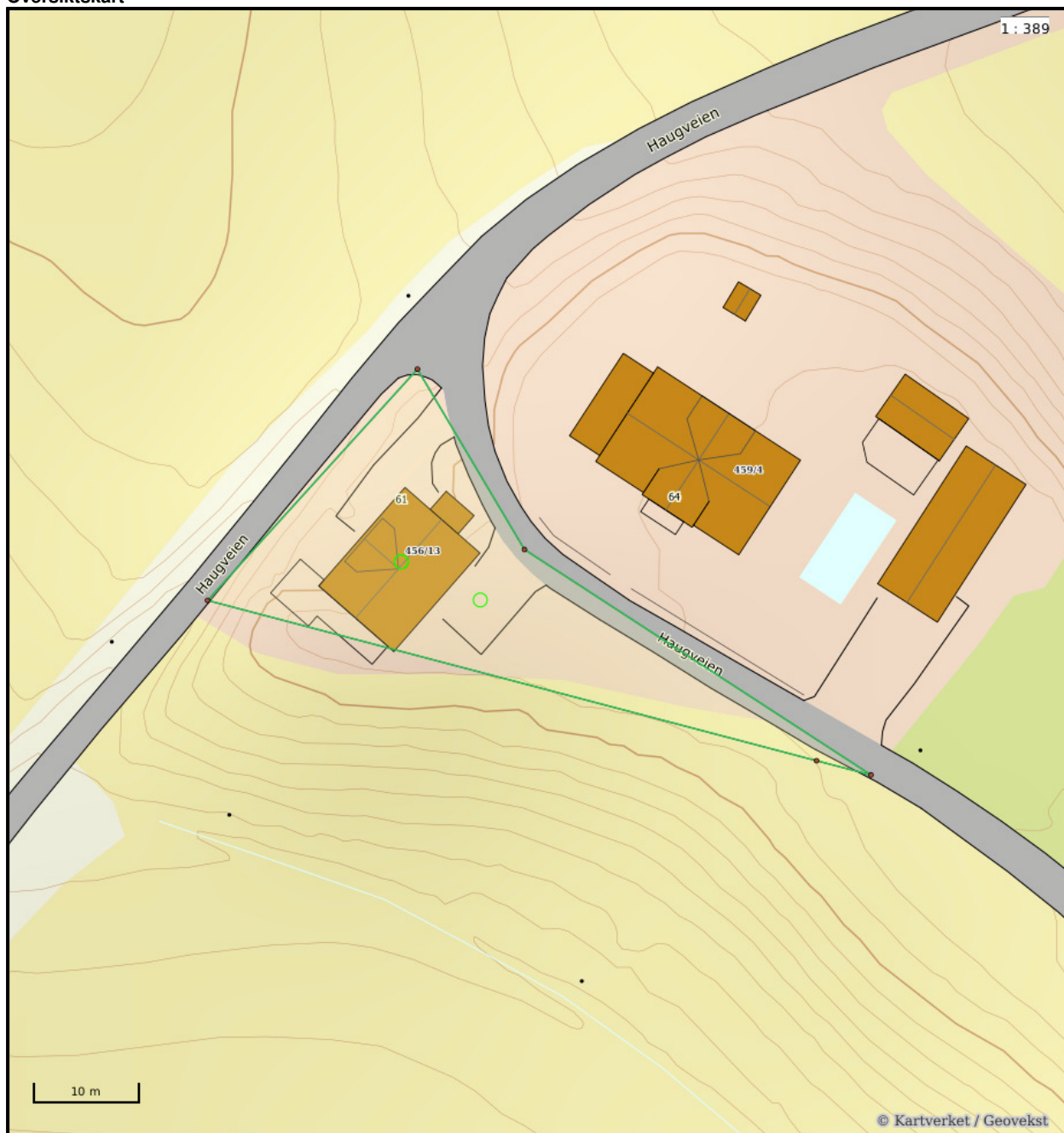
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		90,0		90,0				
H01	1		85,0		85,0				
H02			55,0		55,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

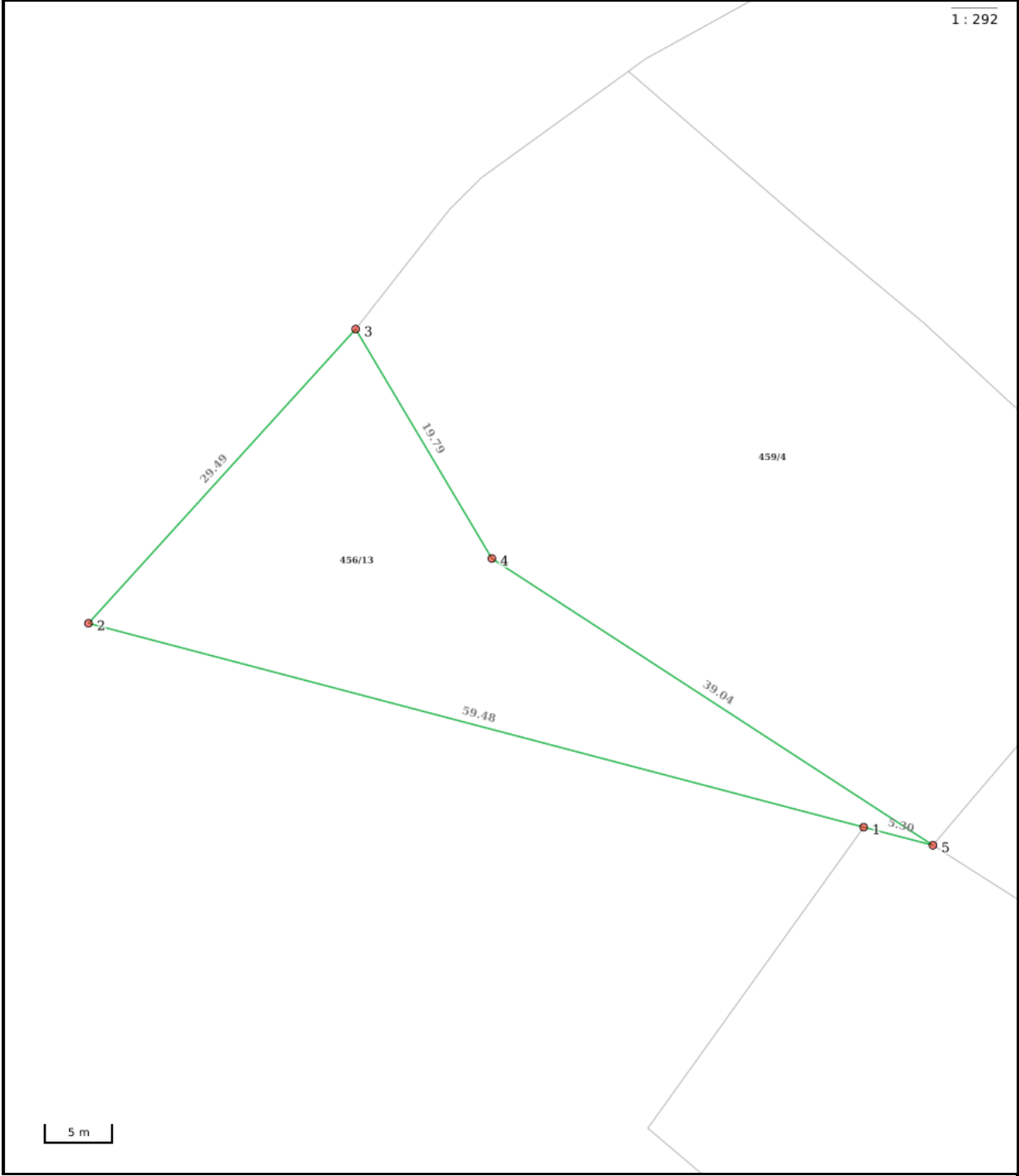
Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler

○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| == Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|----------------------|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 676,30m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 639 502,76	625 276,01	59,48m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 639 512,63	625 217,35	29,49m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 639 536,16	625 235,12	19,79m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 639 520,12	625 246,72	39,04m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 639 501,89	625 281,24	5,30m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

(Kommune)

FET**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)

**HETLANDSHUS A/S
Tørvet 5
2000 LILLESTRØM**

Byggherre (navn, adresse)

**Wenche og Reidar Solheim
Haugvn. 1
1903 GAN****MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR**

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Haugvegen 1, 1903 Gan	56	13		

Deres søknad	Dato 12.2.88.		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Bolig/hybelleilighet.		
Behandling/vedtak	Vedtak dato 19.4.88.	Saksnr. 74/88	
Merknader	Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for ☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget: Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført 1. Terrengtet må oppfylles og planeres med fall fra grunnmur. 2. Kjellervind./dør må innpusses. 3. Vegg mot inng.dør u.etsj. må sikres mot teletrykk. 4. Vent. kanaler i himling, bad/VC/vaskerom må diff.tettes mot himling. 5. PVC-rør i himling, vaskerom, u.etsj. må innkles med minst 13 mm gipsplater. 6. Pipegjennomgang i himling 2. etgj. må diff.tettes. 7. Pipe må godkjennes av feiermester. Dette arbeidet må være fullført innen:		

UNDERSKRIFT**FET KOMMUNE****Bygningssjefen**

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Fetsund	8.03.1989.	Knut Hauge
KOPI SENDT	☒ ansvars-havende	Navn Ierje Holm Adresse C/o Hetlandhus A/S, Lillestrøm
	☒ andre	Navn Arne Høgseth Adresse 1903 Gan
		Navn Korleggerkontrollen Adresse FET
		Navn Feiermester Adresse FET

(Kommune)

FET

BYGGETILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 93

Anmelder (navn, adresse)

Reidar N. Solheim,
Haugvn. 1,
1903 GAN.

Byggherre (navn, adresse)

Reidar N. Solheim,
Haugvn. 1,
1903 GAN.

BYGGETILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festent.	Seksjonsnr.
Haugvn. 1, 1903 Gan	56	13		

Deres søknad	Dato Mottatt 6.6.91		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Bod og terrasse		
Behandling/vedtak	HT-Bygningsrådet	Vedtak dato 27.8.91	Saksnr. 112/91
Merknader	- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt igang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl. § 96. - Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt. - Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. pbl. § 93. - Det kan føres kontroll med byggearbeidet, jfr. pbl. § 97. - Skifte av eier eller byggherre før arbeidet er fullført skal straks meldes til bygningsrådet, jfr. pbl. § 97.		
Vilkår	Klageadgang - se baksiden		

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign./Stempel
Fetsund	22.8.94	Anselm Thieme.

KOPI SENDT	☒ ansvars- havende	Navn Arne Høgseth	Adresse 1903 Gan.
	☐ andre	Navn	Adresse
		Navn	Adresse
		Navn	Adresse

OPPLYSNING OM ADGANG TIL Å KLAGE

Bygningssjefen/bygningsrådet har truffet vedtak som gjengitt på første side, jfr. fvl. § 27.

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, jfr. pbl. §§ 15 og 13 fjerde ledd.

Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag da brevet kom fram til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi det vedtak som det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner De vil anføre for klagen. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bes De også oppgi når denne melding kom fram.

Forvaltningslovens § 5 29 - 32 inneholder bl.a. bestemmelser om adgang til å få forlenget klagefristen og om adgang til å påklage vedtaket i de tilfeller klagefristen er oversittet.

Blankett for klage kan fåes ved henvendelse til bygningsvesenet som også vil kunne gi ytterligere veiledning.

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3205-456/13, Haugveien 61, 1903 GAN



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	25.08.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	25.08.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

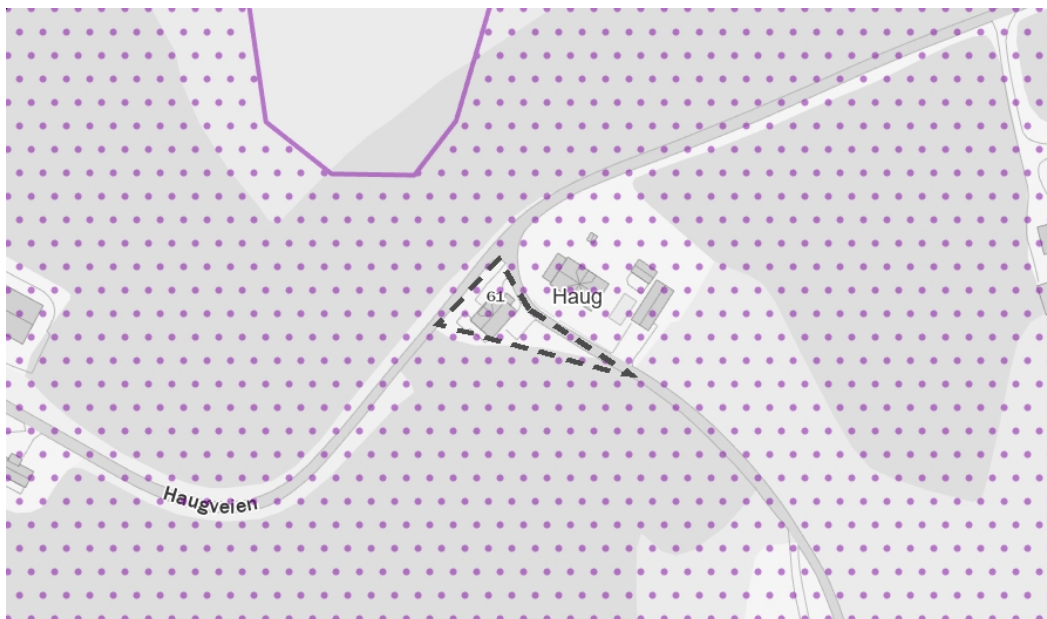
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	1.4 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.85 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	2.3 km
Flomfaresoner	25.08.2025	Ikke funnet	0.07 km
Forurenset grunn	25.08.2025	Ikke funnet	0.37 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	25.08.2025	Ikke funnet	0.21 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	25.08.2025	Ikke funnet	0.01 km
Skredfaresoner	25.08.2025	Ikke funnet	22.4 km
Stormflo	11.08.2025	Ikke funnet	25.4 km
Støysoner	26.05.2025	Ikke funnet	0.37 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Kvikkleire

Sist sjekket: 25.08.2025

Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

	Ingen risiko for skred		Lav risiko for skred		Middels risiko for skred		Høy risiko for skred		Aktsomhetsområde
--	------------------------	--	----------------------	--	--------------------------	--	----------------------	--	------------------

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

25.08.2025

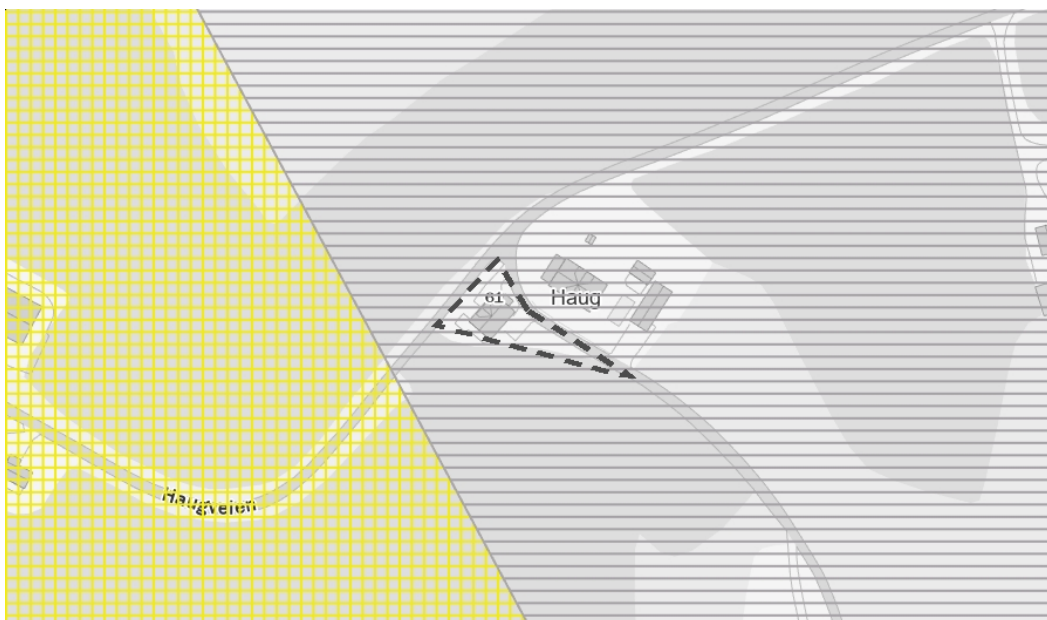
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjenne tegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Haugveien 61
1903 GAN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Iris Therese Asak**Telefon:** 975 98 015
E-post: iris.asak@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre